

Comune di Bardolino - Piano degli Interventi

Costruzioni non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola

Legge Regione Veneto 23 aprile 2004 n. 11 - articolo 43

Norme di Attuazione allegate al P.A.T. di Bardolino - articolo 42

(P.A.T. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 252 del 05/03/2013)

PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE

Unità edilizia individuata in P.R.G.: Tav.13.1 e 13.3.4

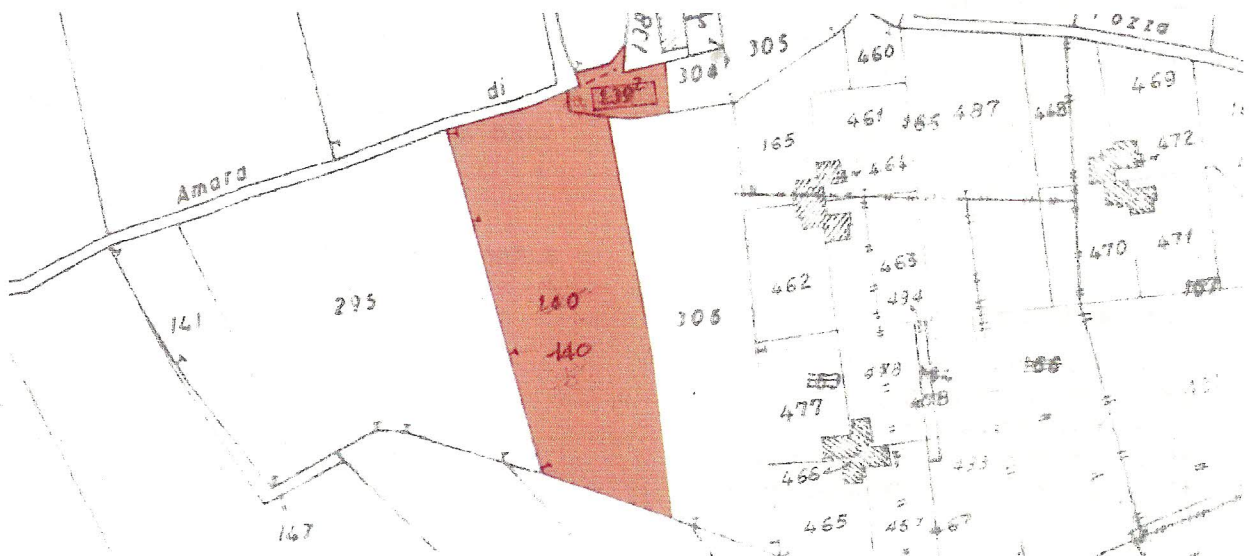
N. progressivo

Località/via **Pragrande**

n.

Catasto: sezione unica, foglio 15 mappale/i 139-140

localizzazione in mappa catastale e attribuzione area di pertinenza, scala 1/2000



documentazione fotografica



PARTE SECONDA: STATO ATTUALE E PREVISIONI

1. Contesto rurale

- 1.1 elemento di nucleo rurale
- 1.2 • unità isolata
- 1.3 in sottozona E1
- 1.4 in sottozona E1 speciale
- 1.5 • in sottozona E2
- 1.6 in fasce di rispetto e di tutela
- 1.7 in prossimità di linee alta tensione

4. Utilizzo attuale

- 4.1 annesso rustico di azienda attiva
- 4.2 annesso di servizio all'abitazione o all'azienda
- 4.3 altro:
- 4.4 in parziale disuso
- 4.5 • non utilizzato

2. Tipologia originaria

- 2.1 abitazione rurale isolata
- 2.2 abitazione rurale in corte o cortina
- 2.3 • stalla / fienile
- 2.4 magazzino prodotti agricoli
- 2.5 ricovero attrezzi agricoli
- 2.6 portico / barchessa / tettoia aperta
- 2.7 altra funzione e/o tipo:
 - a servizio degli insediamenti rurali avulsa dal contesto rurale

5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq **108**
- 5.2 altezza media ml. **6,70**
- 5.3 volume mc **723**
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. **2**
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq **4549**
- 5.6 area di pertinenza comune mq

3. Compatibilità ambientale

- 3.1 elemento caratterizzante
- 3.2 elemento sufficientemente inserito
- 3.3 • elemento mal posizionato
- 3.4 • elemento in contrasto (deturpante)
- 3.5 presenza di superfetazioni negative

6. Annotazioni particolari

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

L.R.24/85:
ampliamento art. 4
ampliamento art. 7

art.3 D.L. 380/01:
lettere a) b) c) d)

altri:
demolizione senza ricostruzione
accorpamento delle parti con l'unità principale
• demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza

8. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- residenza
- laboratorio artigiano
- esercizio commerciale e/o pubblico
attività turistico ricettiva

9. PRESCRIZIONI:

riordino ambientale

rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie
conservazione dei caratteri originari

Dott. Agronomo ANTONINO MURABITO

2/E Via E. Da Persico - 37136 VERONA ☎ 045/8201928 - 335/303674
e/mail n.murabito@tin.it



REGIONE del VENETO



COMUNE di BARDOLINO



PROVINCIA di VERONA

**RELAZIONE TECNICO – AGRONOMICA
SU UN FABBRICATO NON FUNZIONALE
ALLA CONDUZIONE DI UN FONDO AGRICOLO**

DITTA : DALLE VEDOVE GIUSEPPE

Verona, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito

Premessa

Il sottoscritto tecnico Antonino Murabito, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di Verona, incaricato dal Comune di Bardolino in data 12/11/2008, redige la seguente relazione tecnico - agronomica al fine di descrivere le caratteristiche di un fabbricato di origine rurale, considerato non più funzionale secondo quanto disposto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 5 marzo 1985. In particolare, vengono riportati i caratteri salienti dell'impresa agricola, quando presente, la struttura e la destinazione dell'edificio in oggetto, la mancanza di una relazione funzionale con l'attività agricola.

Inquadramento normativo

La legge n. 24/85 prevede al secondo comma dell'articolo 4 "... la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico". Ancora, l'articolo 1 indica come finalità della 24/85 "... favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente soprattutto in funzione delle attività agricole".

Pertanto, la norma si applica per tutte le costruzioni site nelle zone agricole, ancorchè non destinati agli usi agricoli e comunque prive di connessione funzionale con il fondo o prive, addirittura, di un fondo di pertinenza. Particolarmente esplicitiva, a questo proposito, appare la frase "soprattutto in funzione delle attività agricole"; "soprattutto" significa che se sono in atto attività agricole, il recupero servirà indubbiamente anche ad esse; in caso contrario (non funzionalità e/o mancanza di fondo di pertinenza) l'intervento potrà essere ugualmente attuato, con il fine del recupero di un patrimonio edilizio altrimenti destinato all'abbandono ed al degrado.

Il Comune di Bardolino, facendo propria l'opportunità offerta dalla legge 24/85, ha individuato con la Variante Parziale al PRG - VI 2004, un certo numero di fabbricati per i quali occorre verificare l'esistenza o meno di un nesso funzionale con l'azienda agricola di pertinenza.

Verifica esistenza azienda agricola con nesso funzionale

Ditta : Dalle Vedove Giuseppe

Il signor Dalle Vedove Giuseppe, nato a Bardolino il 17/09/1926 e residente in frazione Calmasino di Bardolino - via Pozza Amara, risulta essere proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni al foglio 15 mappale 791. Sul terreno, ubicato in località Pragrande, insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. Il mappale è parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "DALLE VEDOVE GINO" (codice fiscale e CUAA DLLGNI45M30H356W). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati

foglio	mappale	superficie
17	00022	0,0908
17	00023	1,2152
17	00278	0,3064
17	00281	0,1572

con il seguente riparto colturale :

coltura	superficie
PRATO	0,4772
OLIVE DA OLIO	0,4424
VIGNETI	0,8500
Totale Azienda:	1,7696

Come si vede, si tratta di una piccola azienda a conduzione part – time della famiglia, con indirizzo produttivo viticolo e limitata presenza di uliveto e colture foraggere. La scelta produttiva determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a stalla con sovrastante fienile. L'abbandono dell'attività zootecnica trova le seguenti motivazioni :

- una piccola struttura di allevamento non consente economie di scala;
- la forte presenza antropica ha creato un'edilizia residenziale diffusa con presenza di case sparse e nuclei abitati, ponendo vincoli ad insediamenti zootecnici;
- lo sviluppo turistico ed agriturismo non si concilia con l'impegno di manodopera richiesto dalla presenza di un allevamento;
- le scelte colturali (vite, olivo) non creano nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 791 del foglio 15 (inizialmente individuato con i numeri 139 e 140) risulta insistere un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura ad una falda, con misure in pianta pari a ml 16 x 6,7 (superficie coperta 108 metri quadri e volumetria pari a circa 723 metri cubi, con altezza media 6,70 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio (piccolo accesso dall'esterno, limitate finestrate, piano terra con poste a cuccette, piano primo adibito a ricovero foraggi essiccati) lo individua come una piccola stalla destinata all'allevamento di vacche da latte. Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo. Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso ed in condizioni di decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in zona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., pur facendo parte di un nucleo abitato, è isolato dagli altri edifici (in allegato sono riportate due ortofoto).

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Dalle Vedove Giuseppe prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale. Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo, mal posizionato (stalla in prossimità di unità abitative) ed in condizioni di degrado.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di una piccola azienda agricola; manca tuttavia un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (stalla con fienile) e attività colturali e/o produttive oggi svolte ;
- il rustico mostra uno stato di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



COMUNE DI BARDOLINO 45
(Provincia di Verona)
24 MAR. 2005
Prot. N° 4656 Fasc. 3 Classe 4 EDP

45
F

Bardolino, li 16.03.2005

Ill.mo Signor

SINDACO

del comune di

37010 BARDOLINO (VR)

OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale al P.R.G. – V1 2004.

Il sottoscritto DALLE VEDOVE GIUSEPPE nato a Bardolino il 17.09.1926 ivi residente in frazione Calmasino via Pozza Amara è proprietario di un fabbricato rurale ubicato in via Pozza Amara di Bardolino insistente su area distinta al Catasto Terreni dello stesso comune – foglio 15 particelle 139 e 140, evidenziato con colore rosso nell'estratto di mappa in scala 1/2000 inserito nella scheda allegata alla presente.

Considerato che tale fabbricato è attualmente in disuso e non più funzionale alla conduzione del fondo, si chiede la possibilità di un recupero ai fini residenziali mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza, come indicato nella scheda allegata.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza porgo distinti saluti.

Dalle Vedove Giuseppe